

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-723306-249

DATE : 31 août 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ELIANA MARENGO, J.C.Q.

MICHELLE SMITH

Demanderesse

c.

IMMEUBLES PRO-EXPERT G.O. INC.

Défenderesse

et

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ CONDOS FLEX

Défenderesse / Demanderesse en intervention forcée

et

LES PROPRIÉTÉS BELCOURT INC.

Défenderesse en intervention forcée / Demanderesse en intervention forcée

et

9025-5696 QUÉBEC INC.

et

9184-6089 QUÉBEC INC.

et

PLACEMENTS ZEM INC.

Défenderesses en intervention forcée

JUGEMENT

[1] La demanderesse, copropriétaire d'un condominium, poursuit le syndicat en dommages (elle s'est désistée à l'égard de Immeubles Pro-Expert G.O. inc.)

LES FAITS

[2] Le 26 septembre 2023, il y a un dégât d'eau chez la demanderesse.

[3] Le dégât d'eau est le résultat d'une malfaçon dans une partie commune de l'immeuble (« 2 visse (sic) dans un tuyau » derrière un mur, rapport pièce P-1).

[4] Le syndicat lui impute la responsabilité et débite son compte de copropriété d'un montant de 7 352,21 \$, sans fournir de facture (s) justificative (s).

[5] La demanderesse suit les conseils d'un avocat (l'avocat est subséquemment radié provisoirement du Tableau de l'Ordre du Barreau du Québec pour d'autres motifs / avis de radiation, pièce P-6), et acquitte le montant de la dette, sous protêt, pour ensuite réclamer à la Division des petites créances.

[6] Elle a toujours nié responsabilité par écrit et verbalement, et ce, de façon constante et soutenue (courriels, pièces P-4 et P-5; mise en demeure, pièce P-2; demande judiciaire de remboursement du 19 février 2024).

[7] Malgré l'absence de faute patente de la demanderesse, le syndicat s'entête à ne pas vouloir lui rembourser le montant payé préférant contester la demande et déposer une demande d'intervention forcée de Les Propriétés Belcourt Inc., entrepreneur général et promoteur du projet de construction de l'immeuble en 2014.

[8] Rappelons que la cause alléguée du sinistre est la présence de « 2 visse (sic) dans un tuyau » caché derrière le mur entre l'unité de la demanderesse et celle de son voisin.

[9] Rappelons également que le syndicat n'a pas fourni la preuve des travaux allégués et de la somme réclamée.

[10] Le Tribunal tient également à souligner l'absence d'un membre du conseil d'administration du syndicat à l'instruction.

[11] C'est « l'intendant » Ahmed Mohamed qui est envoyé à la Cour par le syndicat pour la représenter, mais qui n'a pratiquement aucune connaissance du fond de l'affaire.

ANALYSE

[12] La demanderesse, une jeune étudiante, qui était mal conseillée par son avocat et qui a voulu agir de bonne foi, a payé la somme que lui a imposée le syndicat. Elle avait

peur de représailles de la part du syndicat (recours et hypothèque légale), et a donc acquitté le montant inscrit à son compte, mais en le contestant véhémentement.

[13] Le syndicat lui est maintenant redevable dudit montant de 7 352,21 \$ (chèque, pièce P-3), car la réception d'une chose non due, oblige *l'accipiens* à restitution (art. 1491, al.1 C.c.Q.).

[14] En effet, celui qui a reçu un paiement sur lequel il n'a aucun droit est tenu de le rendre, car autrement il s'enrichirait injustement aux dépens du *solvens*¹.

[15] En effet, l'article 1074.2 C.c.Q. prévoit ceci :

1074.2. Les sommes engagées par le syndicat pour le paiement des franchises et la réparation du préjudice occasionné aux biens dans lesquels celui-ci a un intérêt assurable ne peuvent être recouvrées des copropriétaires autrement que par leur contribution aux charges communes, sous réserve des dommages-intérêts qu'il peut obtenir du copropriétaire tenu de réparer le préjudice causé par sa faute et, dans les cas prévus au présent code, le préjudice causé par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'il a sous sa garde.

Est réputée non écrite toute stipulation qui déroge aux dispositions du premier alinéa.

[16] Vu l'absence totale de faute de la part de la demanderesse, le syndicat ne pouvait lui imputer ce montant.

[17] Rappelons que c'est le syndicat qui avait le fardeau de la preuve au niveau de la faute. Il a échoué de façon spectaculaire à cet égard, n'ayant présenté aucun témoin ni expert, même un membre du conseil d'administration.

[18] La demanderesse réclame également la somme de 2 790,16 \$ pour le stress et les troubles et inconvénients qu'elle a subis comme conséquence directe et immédiate de la faute, la négligence et l'insouciance du syndicat.

[19] Ce montant est fort raisonnable dans les circonstances, et elle y a droit.

[20] Cette situation difficile et l'injustice qu'elle a subie lui ont causé de la détresse qui a affecté sa vie à plusieurs niveaux.

[21] En conclusion, la demanderesse a prouvé tous les faits allégués dans sa demande, selon la prépondérance de la preuve (arts. 2803 et 2804 C.c.Q.), et sa demande doit être accueillie.

[22] Quant à la demande d'intervention forcée contre Les Propriétés Belcourt Inc., elle n'a aucun mérite, le syndicat n'ayant pas dénoncé le vice allégué, ni mis celle-ci en

¹ BAUDOUIN, Jean-Louis et JOBIN, Pierre-Gabriel, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, page 621

demeure, avant de procéder aux réparations, ce qui constitue une fin de non-recevoir au recours (arts. 1590s C.c.Q.).

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande principale;

CONDAMNE le Syndicat de la Copropriété Condos Flex à payer à la demanderesse la somme de 10 142,37 \$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 9 janvier 2024 et les frais de justice;

REJETTE la demande en garantie contre Les Propriétés Belcourt inc.;

REJETTE les demandes en arrière garantie contre 9025-5696 Québec inc., 9184-6089 Québec inc. et Placements Zem inc.

ELIANA MARENGO J.C.Q.

Date d'audience : 19 août 2026